



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

DOCUMENTOS BÁSICOS PARA LA RADICACIÓN DEL PROYECTO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

- 1) **El Formulario Único Nacional** para la solicitud de licencias debidamente diligenciado y firmado por la persona responsable de la solicitud, los titulares y los profesionales.
- 2) **Copia del certificado de libertad y tradición** del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para lo cual deberá atender las siguientes recomendaciones:
 - a) La fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud.
 - b) Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.
 - c) Si en el certificado de tradición y libertad el predio está sometido a propiedad horizontal, y las intervenciones son sobre áreas privadas, se deben aportar los folios del área privada a intervenir y la solicitud la deben realizar cada uno de los propietarios de dichos folios junto con la copia del acta de asamblea firmada por los copropietarios aprobando la intervención en un mínimo del **70%**.
 - d) Si en el certificado de tradición y libertad el predio está sometido a propiedad horizontal, y las intervenciones son en áreas comunes, se deberá aportar el folio matriz y la solicitud la deberá realizar el/la Administrador(a) del conjunto, aportando la representación legal otorgada por la Alcaldía vigente y el acta de asamblea firmada por los copropietarios aprobando la intervención en un mínimo del **70%**.
- 3) **Copia del documento de identidad** del solicitante cuando se trate de personas naturales o **certificado de existencia y representación legal**, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

- 4) **Poder especial** debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
- 5) **Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año** en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.
- 6) **Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales** intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera.

PROFESIONALES RESPONSABLES	EXPERIENCIA MÍNIMA
DIRECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	3 años o posgrado
ARQUITECTO	No requiere
INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL	5 años o posgrado
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	3 años o posgrado
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	5 años o posgrado
REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES	5 años o posgrado

- 7) **Anexo(s) sobre construcción sostenible:** Documentación que demuestre que el proyecto cumple con los parámetros y lineamientos de construcción sostenible establecidos en la Resolución 0194 del 11 de abril de 2025 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 8) Comprobante de pago de expensas correspondientes al **Cargo Fijo**.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA VIABILIDAD

1. **Declaración de cumplimiento del RETIE:** Manifestación escrita y firmada por el constructor y diseñador de la instalación eléctrica, que certifique que el proyecto urbanístico cumple con las distancias mínimas de seguridad establecidas en el Artículo 13 del Anexo General del RETIE (Resolución N° 90708 de 2013). Este cumplimiento debe ser evidenciado y sustentado en los **planos técnicos del proyecto**, donde se demuestren las distancias verticales y horizontales entre las partes energizadas de la red eléctrica (existente o proyectada) y los elementos físicos de la edificación y su entorno.
2. **Memoria de los cálculos y diseños estructurales**, rotulada y firmada por el/la profesional competente.
3. **Memoria de diseño de los elementos no estructurales**, rotulada y firmada por el/la profesional competente.
4. **Estudios geotécnicos y de suelos**, los cuales deben estar rotulados y firmados por el/la profesional competente. Estos estudios no serán necesarios cuando el terreno destinado a la construcción de casas de uno y dos pisos, según el Título E del Reglamento **NSR-10**, presente condiciones adecuadas. En tales casos, se deberá aportar la investigación mínima prevista en la sección E.2.1.1 del mencionado Reglamento.
5. **Planos estructurales del proyecto**, rotulados y firmados por el/la profesional competente.
6. **El proyecto arquitectónico.** Los planos arquitectónicos deben estar rotulados y firmados por el/la profesional competente y estar elaborados de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes al momento de la solicitud. Los planos arquitectónicos deben contener como mínimo la siguiente información:
 - 6.1. Localización.
 - 6.2. Plantas.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

6.3. Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada a escala formal. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.

6.4. Fachadas.

6.5. Planta de cubiertas.

6.6. Cuadro de áreas.

7. **En proyectos que incluyen la modalidad de demolición:** Presentar el levantamiento arquitectónico de la demolición y el protocolo del método de demolición.

8. **En los eventos en que se requiera la revisión independiente de diseños estructurales** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 1997, modificado por el artículo 3° de la Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, se deberán **aportar los siguientes documentos:**

8.1. Memoria de los cálculos y planos estructurales, firmada por el revisor independiente de los diseños estructurales.

8.2. Memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.

✚ **Los eventos contemplados en las normas referidas son:**

- a. Edificaciones que tengan o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida.
- b. Edificaciones que tengan menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, que cuenten con la posibilidad de tramitar ampliaciones que alcancen o superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

- c. Edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida:
 - Proyecto compuesto por distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida, cada una de ellas, independientemente de su área.
 - Los proyectos constructivos que generen 5 o más unidades de vivienda para transferirlas a terceros.
 - d. Edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente –casos previstos por el artículo 18 de la Ley 400 de 1997 modificado por el artículo 4° de la Ley 1796 de 2016.
 - e. Edificaciones que deban someterse a supervisión técnica independiente debido a complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados, solicitada por el Diseñador Estructural o Ingeniero Geotecnista.
9. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Capítulo 4, Título 6, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
10. **Anteproyecto o autorización de intervención sobre bienes de interés cultural** aprobada por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

11. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.
12. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además, se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.
13. Para proyectos en suelo rural o suburbano, comprobación de autosuficiencia o disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado por parte de los prestadores de dichos servicios. Cuando no exista el servicio de alcantarillado, deberá contar con un sistema apropiado para el tratamiento de aguas residuales (Num.3, Artículo 2.2.6.2.6, Dcto 1077 de 2015).
14. En caso que el predio sea propiedad de una entidad financiera: Certificado de existencia y representación legal emitida por la Superintendencia financiera con fecha no superior a un mes.
15. En caso que el predio este sometido a contrato por fiduciaria: Certificación de quien actúa como fideicomitente o copia del contrato por medio del que se constituyó la fiducia.

DOCUMENTOS SUGERIDOS PARA MAYOR AGILIDAD

- ✓ Copia de la carta catastral.
- ✓ Copia de las escrituras públicas que contienen los linderos, si no están en el certificado de libertad y tradición.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

- ✓ Vigencias de las matrículas profesionales, con expedición no mayor a 6 meses desde la radicación.

TENER PRESENTE LO SIGUIENTE

- ✓ El estudio, trámite y expedición de la licencia urbanística procederá una vez haya sido **radicada en legal y debida forma**, es decir, cuando se allegue la totalidad de los documentos exigidos, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.
- ✓ Todos los planos y estudios especializados deben ir debidamente **rotulados y firmados** por profesional idóneo de acuerdo con el Título VI – Ley 400 de 1997.
- ✓ Para los trámites adelantados por **medios electrónicos** se atenderá lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en las demás reglamentaciones que se expidan para el efecto.
- ✓ Los planos, memorias, copias, certificaciones y demás documentos, podrán **presentarse de manera impresa, digital y/o electrónica**. En estos dos últimos casos se deberá garantizar la autenticidad, disponibilidad e integridad del documento. Igualmente, las firmas de los solicitantes de la licencia y profesionales podrán presentarse de forma manuscrita, digital y/o electrónica. En estos dos últimos casos, de conformidad con la Ley 527 de 1999, la Ley 962 de 2005, el Decreto Ley 19 de 2012 y el Decreto 2364 de 2012, compilado este último por el Decreto 1074 de 2015, la firma electrónica o digital de los solicitantes de la licencia y de los profesionales intervinientes en el proyecto, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma autógrafa, siempre que aquella cumpla con los requerimiento y atributos de confiabilidad para los fines con los cuales se generó.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

FIRMAS DE LOS PROFESIONALES REQUERIDAS PARA LA APROBACIÓN DE LA SOLICITUD URBANISTICA								
FUENTE: DECRETO 1077 DE 2015 RESOLUCIÓN 0017 DE 2017	PLANOS ARQUITECTONICOS	PLANOS ESTRUCTURALES	PLANOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	PLANOS DE CIMENTACIÓN Y CONTENCIÓN	MEMORIAS DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	MEMORIAS DE CÁLCULO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	MEMORIAS DE ELEMENTOS DE CONTENCIÓN	ESTUDIO GEOTECNICO
DIRECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	★		★			★		
ARQUITECTO	★							
INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL		★		★	★		★	
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	★		★			★		
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA				★			★	★
REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES		★	★	★	★	★	★	★

UNA VEZ RADICADO EL PROYECTO EN LEGAL Y DEBIDA FORMA

INSTALACIÓN DE LA VALLA: De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, desde el día siguiente a la fecha de radicación de la solicitud en forma legal y debida, se debe instalar una valla resistente a la intemperie (lona o aluminio) con fondo amarillo y letras negras. Esta valla debe tener un tamaño mínimo de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, ubicarse en un lugar visible y ser legible desde la vía pública. Su propósito es informar a terceros sobre el inicio del trámite administrativo para la expedición de la licencia urbanística. La valla debe incluir el número y fecha de radicación de la solicitud, la autoridad ante la cual se tramita, el uso y características básicas del proyecto, y debe permanecer en el sitio hasta que la solicitud sea resuelta.



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN, MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O CERRAMIENTO.

INSTALACIÓN DE AVISO: Para obtener una licencia de construcción de vivienda de interés social (VIS) o para conjuntos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, es necesario instalar un aviso de 30 cm por 50 cm. Este aviso debe colocarse en un lugar visible desde la vía pública en el caso de viviendas individuales y en la cartelera principal de los edificios o conjuntos de propiedad horizontal. Alternativamente, puede ubicarse en un lugar de amplia circulación determinado por la administración.

PLAZO PARA APORTAR LAS FOTOGRAFÍAS (VALLA O AVISO): Dentro de los **cinco (5) días hábiles** a partir de la fecha de la radicación en legal y debida forma, so pena de entenderse desistida su solicitud.

LUEGO DEL ACTO DE VIABILIDAD DEL PROYECTO

- ✓ Consignación del **Cargo Variable**.
- ✓ Comprobante de pago de impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociadas a la expedición de licencias (impuesto de delineación urbana, estampilla PRO-UIS, compensaciones por cesiones, etc.)

EVITAR DESISTIMIENTOS APORTANDO LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES PLAZOS

- **RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA:** treinta **(30)** días hábiles siguientes a la radicación incompleta, para allegar toda la documentación, si no se entenderá desistida la solicitud.
- **FOTOGRAFÍA DE LA VALLA INFORMATIVA:** aportarla dentro de los cinco **(5)** días hábiles siguientes a la radicación, de no allegar se tiene desistido el proyecto.
- **CUMPLIMIENTO ACTA DE OBSERVACIONES:** treinta **(30)** días hábiles siguientes a la notificación, con posibilidad de otorgarse un término adicional de quince **(15)** días hábiles -a solicitud de



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, ADECUACIÓN,
MODIFICACIÓN, RESTAURACIÓN, REFORZAMIENTO
ESTRUCTURAL, DEMOLICIÓN, RECONSTRUCCIÓN
Y/O CERRAMIENTO.

parte-, para realizar las complementaciones, actualizaciones, correcciones y/o aclaraciones requeridas. Si no las cumple se entenderá desistido el trámite.

- **PAGO DE EXPENSAS E IMPUESTOS MUNICIPALES:** Dentro de los treinta **(30)** días hábiles siguientes a la notificación de la viabilidad del proyecto, de no allegar los pagos se tiene desistido el proyecto.